

SELETUSKIRI

Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Läänemere ääres. Heldama ja Hülgeranna maaüksustel asuvad enne II maailmasõda rajatud talukohad, mis on nõukogude ajal hävinud. Hülgeranna maaüksusel on Lümanda Vallavolikogu 02.11.2006 otsusega nr 77 kehtestatud Hülgeranna detailplaneeringu (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr T- 78- 05) alusel taastatud ajalooline talukoht, mis asub ca 90 m kaugusel põhikaardijärgsest rannajoonest. Hülgeranna kinnistul asub puurkaev ja imbsüsteem reovee puhastamiseks. Elekter saadakse lokaalse diiselsegeneraatori ja päikesepaneelidega. Heldama kinnistul hoonestus puudub.

Planeeringu vastavus Lümanda valla üldplaneeringule

Vastavalt Lümanda valla üldplaneeringule tuleb ehitustegevusel Atla–Karala ja Kuusnõmme piirkonnas arvestada Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eesmärkidega. Vilsandi Rahvuspargi (v.a. Atla külas reserveeritud elamumaal) ja Karala-Pilguse hoiuala piires toimub elamuehitus vaid endistel taluõuedel. Krundi minimaalne suurus võib olla 1 ha, hoonete suurim arv soovituslikult kuni 5, hoonete ehitusalune pindala võib olla kuni 10% krundi pindalast ja hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m. Nende üldplaneeringust tulenevate tingimustega on käesolev detailplaneering kooskõlas.

Üldplaneeringu alusel asuvad Hülgeranna ja Heldama kinnistud Läänemere ehituskeeluvööndis. Käesoleva planeeringuga kavandatud hoonete rajamiseks on tehtud ettepanek Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust tehakse käesolev detailplaneeringuga ettepanek Lümanda valla üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu

Vastavalt detailplaneeringule rajatakse olemasoleva hoonestusega Hülgeranna kinnistule saun-suveköök. Sauna rajamiseks taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 26-40 m rannajoonest. Lisaks planeeringuga kavandatud saun-suveköögil on lubatud Hülgeranna kinnistu õuealal olevatele hoonetele teha juurdeehitisi seaduses lubatud mahus ning õuealale rajada kuni kolm 20-60 m² ehitisealuse pindalaga uut hoonet täiendavat detailplaneeringut koostamata juhul, kui need ei ole vastuolus Vilsandi rahvuspargi kaitse eeskirjaga.

Hoonestamata Heldama kinnistule on kavandatud saun-suveköögi asukohaks on endise talu sauna asukoht, mis asub ca 26 m rannajoonest. Heldama maaüksusel taastatakse endine talukoht. Selleks jagatakse maaüksus kaheks, milledest elamumaa sihtotstarbega krundile on planeeritud hoonestusala kuni 4 hoone (elamu ja 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 400 m²) rajamiseks. Heldama kinnistul taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusala ulatuses ca 70-100 m rannajoonest. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust ei hoonestata. Mõlemal maaüksusel asuvad vanad kiviaiad, mis osaliselt on korrastatud. Krundi piiridele uusi piirdeaedu rajada ei ole lubatud, välja arvatud karjatamise eesmärgil. Uusi piirdeid on lubatud rajada hoonete või õuealade ümber.

Veevarustus on planeeritud individuaalsetest puurkaevudest ja kanalisatsiooniks on mõlemal krundil imbsüsteemid. Juurdepääsutee planeeringualale läbib eraomandis olevat krunte. Tee

on kantud kohaliku omavalitsuse teederegistrisse nimetusega Austla-Elda tee nr 4400204. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta eratee avalikult kasutatavaks alates Austla küla Järvevana maaüksusest kuni Elda vaatluspunkti maaüksuseni.

Detailplaneeringu menetlus

Lääne-Saare Vallavalitsusele on esitatud 19.08.2016 avaldus Atla külas Hülgeranna maaüksusel (katastriüksuse katastritunnus 44001:002:0279) ja Heldama maaüksusel (katastriüksuse katastritunnus 44001:002:0026) detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe, juurdepääsu ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude rajamine saun-suveköögi rajamiseks Hülgeranna maaüksusele ja ühemajapidamise rajamine Heldama maaüksusele. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 37 ha ning planeeringu nimetus on Hülgeranna ja Heldama detailplaneering.

Hülgeranna maaüksusel on Lümända Vallavolikogu 02.11.2006 otsusega nr 77 kehtestatud Hülgeranna detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt töö nr T-78-05). Eelnimetatud detailplaneeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine 200 meetrit 100 meetrile ehitusõiguse määramiseks endise talukoha taastamiseks. Käesolevaks ajaks on detailplaneering elluviidud. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg 4 pikendati detailplaneeringu algatamist 90 päevani selle algatamise taotluse saamisest arvates. Lääne-Saare Vallavalitsus küsis 26.08.2016 kirjaga nr 7-2/16/92-1 vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg 1 Keskkonnaameti seisukohta detailplaneeringu algatamiseks. Keskkonnaamet andis oma seisukoha 26.09.2016 kirjaga nr 7-9/16/10644-2, millest tulenevalt vastab planeeritav tegevus Vilsandi rahvuspargi kaitse-eesmärkidele, kuna tegemist on endise hoonestuse taastamisega.

Vallavalitsus sõlmis kolmepoolse halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks huvitatud isiku ja planeerijaga 11.10.2016. Detailplaneering algatati Lääne-Saare Vallavolikogu 26. oktoobri 2016 otsusega nr 1-3/16/65 „Atla küla Hülgeranna ja Heldama detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mittealgatamine“.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 6 tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõtju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel. Samuti on eelhindamine vajalik keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 4 alusel, kuna maaüksused asuvad Natura 2000 võrgustiku alal. Lähtudes KSH eelhinnangust (detailplaneeringu algatamise otsuse lisa 3) eeldatav oluline keskkonnamõtju puudub.

Planeeringuala asub Vilsandi rahvuspargis Atla piiranguvööndis ja kuulub Natura 2000 alade võrgustikku Vilsandi loodus-ja linnualana. Hülgeranna maaüksusel on registreeritud kaitstavate poollooduslike koosluste rannaniidud (kood 1630*; esmatahtis), kadastikud (5130), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatahtis) ja lood (6280*; esmatahtis), levikualad. Lisaks on piirkonna rannikud inventeeritud kui kaitstav rannikukooslus esmased rannavallid (1210). Piirkonnas esineb ka II kaitsekategooria taimeliikide kasvukohti. Lääne-Saare Vallavalitsus esitas detailplaneeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks 10.11.2017 kirjaga nr 7- 2/17/123- 1. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu 06.12.2017 kirjaga

nr 6-2/17/12318-3. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsus tehakse peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

Vastavalt päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 esitas Lääne-Saare Vallavalitsus 10.11.2017 kirjaga nr 7-2/17/123-1 detailplaneeringu Päästeametile kooskõlastamiseks. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu tuleohutusosa 13.12.2017 kirjaga nr 7.2-3.4/21850-4. Detailplaneering vastab kehtivaile seadustele ja muudele õigusaktidele.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 82 korraldas Lääne-Saare Vallavalitsus Heldama ja Hülgeranna detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajavahemikul 14.11-14.12.2017 ja eskiisi arutelu 15.12.2017 kell 12.00 Lääne-Saare vallamajas. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud ega avalikul arutelul osaletud.

Saaremaa Vallavolikogu 26.01.2018 otsusega nr 8 võeti Hülgeranna ja Heldama detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 19.02-18.03.2018. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 21.03.2018 kell 16.00 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud ega avalikul arutelul osaletud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.02.2018 kirjaga nr 5-2/654-1 Keskkonnaametile taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet pikendas menetlustähtaega 05.03.2018 kirjaga nr 7-13/18/1754-2 ning andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 21.03.2018 kirjaga nr 7-13/18/1754-3.

Detailplaneering esitati heakskiitmiseks riigihalduse ministrile 27.03.2018 kirjaga nr 5-2/1787-1. Valdkonna eest vastutav minister andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks 18.05.2018 kirjaga nr 14-10/2531-2.

Detailplaneeringu ellurakendamise kava (seletuskirja punkt 8 *Planeeringu ellurakendamise põhimõtted*) on järgmine:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide moodustamisele, sihtotstarvete määramisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
3. Tehnovõrkudega (Elektrilevi OÜ) liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega
4. Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
5. Tee välja ehitamine sh finantseerimine Hülgeranna ja Heldama kinnistul kuni Elda vaatlustorni maaüksuseni on arendaja kohustus.
6. Vastavalt ehitusseadustiku lisadele on avalikult kasutatava eratee laiendamiseks vajalik taotleda ehitusluba ja kasutusluba.